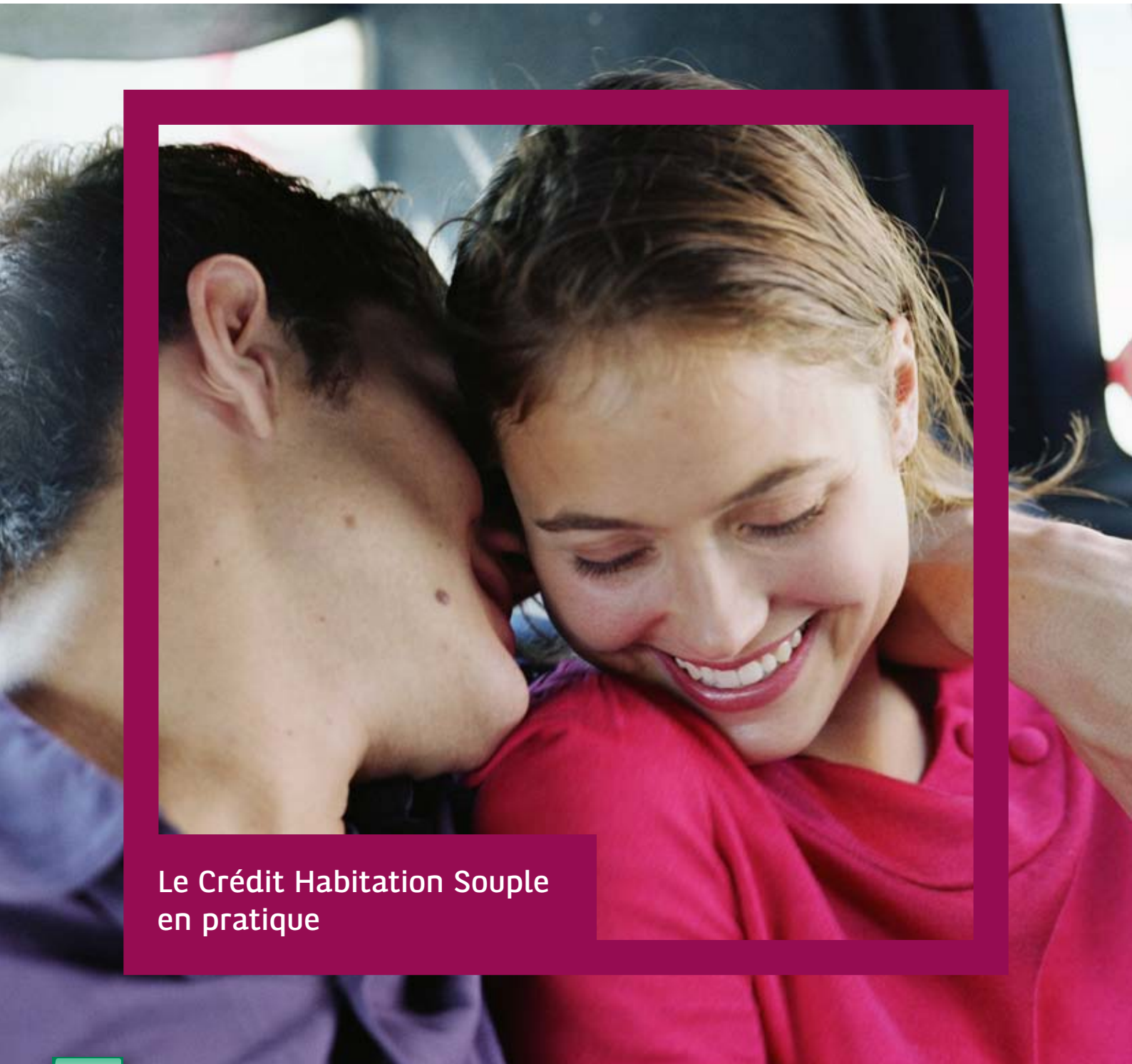
Financer son logement

CRÉDITS



Le Crédit Habitation Souple en pratique

Prospectus n° B/018 en vigueur à partir du 01/03/2011. Ce prospectus est d'application pour les demandes de crédit introduites auprès des agences de BNP Paribas Fortis.

Sommaire

Intro	3
Le Crédit Habitation	4
Liberté & Souplesse du Crédit Habitation	6
En pratique 'Crédit Habitation'	8
Souplesse du Crédit Habitation	12
Formules spéciales du Crédit Habitation	20
Achat & construction : frais	23
Capital à votre disposition	25
En pratique, mode d'emploi	27
Protéger votre Famille & vos biens	29
Code de conduite européen	32
Déduction Crédit Hypothécaire	34
Aide & Primes Régionales	35
En pratique, Construire & acheter	37
Infos, conseils et suivi	39

Intro

BNP Paribas Fortis vous aide à bien choisir votre crédit

Les temps changent...

mais, quelle que soit l'époque, posséder son logement reste un rêve partagé par bien des gens.

Ce qui n'a rien d'étonnant quand on sait que les loyers ne font qu'augmenter. Quoi de plus normal donc que d'aspirer à être dans ses murs, soit en achetant une habitation existante, quitte à la rénover, soit en se lançant dans la construction d'une nouvelle habitation ?

L'acquisition d'un logement nécessite une planification rigoureuse. Il s'agit en effet d'un investissement important qui pèsera sur le budget familial pendant de nombreuses années.

Un crédit et des assurances judicieusement choisis permettront d'importantes économies au fil des ans. Au contraire, foncer tête baissée sur n'importe quel crédit ou n'importe quelle formule de remboursement peut souvent coûter très cher !

BNP Paribas Fortis peut vous aider à bien choisir votre crédit mais aussi les assurances d'AG Insurance qui s'y adaptent le mieux. Cette brochure est une première approche qui vous expose, entre autres, les conditions et les modalités d'octroi des Crédits Habitation de BNP Paribas Fortis. Il est en effet important que vous puissiez décider et choisir en connaissance de cause.

En 2007, sous le nom générique de **Crédit Habitation Souple**, BNP Paribas Fortis a rassemblé un certain nombre de nouvelles modalités et possibilités dont la plupart de ses Crédits Habitation peuvent bénéficier. Par exemple, si vous vous trouvez temporairement dans une situation financière difficile, vous avez la possibilité, sous certaines conditions, d'alléger votre charge de remboursement pendant une certaine période. Si, au contraire, votre situation financière devient plus confortable, vous avez la possibilité de rembourser votre crédit sur une période plus courte (sous certaines conditions).

En vous proposant nos **Avantages Éco**, nous vous offrons, en outre, la possibilité de financer à des conditions plus avantageuses les projets immobiliers (achat, construction ou rénovation) que vous souhaitez réaliser dans le respect de l'environnement. Nous pensons en effet que le réflexe "vert" est désormais plus qu'un phénomène de mode ; il est le reflet d'une véritable prise de conscience que nous n'hésitons pas à encourager.

Nous le faisons d'ailleurs aussi via le **Crédit Habitation Vert+**, un crédit vert octroyé sous la forme d'un crédit hypothecaire. La formule a été spécialement développée pour financer des travaux destinés à économiser l'énergie exécutés par des entrepreneurs enregistrés. Et comme l'Etat belge accorde une bonification d'intérêt au prêteur, vous bénéficiez d'un taux d'intérêt très avantageux. En outre, dans la plupart des cas, vous entrez en ligne de compte pour d'appréciables primes et avantages fiscaux.

Misez donc résolument sur le vert et ne reportez pas à plus tard vos travaux destinés à économiser l'énergie. □

Le Crédit
Habitation

Acheter ou construire une habitation
mobilise des sommes importantes.

Le remboursement de votre Crédit Habitation doit pouvoir se faire sans compromettre l'équilibre de votre budget

Les candidats-propriétaires capables de faire face à une telle dépense à l'aide de leurs seuls fonds propres ne sont pas légion.

Il n'est d'ailleurs pas toujours intéressant, fiscalement parlant, de tout financer soi-même. Il vous faudra donc emprunter et, pour cela, vous adresser à votre banque.

Qu'est-ce qu'un Crédit Habitation ?
Un Crédit Habitation de BNP Paribas Fortis est un crédit à but immobilier à long terme dont la garantie est une hypothèque sur un bien ou un privilège immobilier.

Généralement, la banque demande comme garantie une inscription hypothécaire en premier rang pour le montant total du crédit.

Il s'agit d'une hypothèque pour toutes sommes. Elle pourra donc couvrir d'autres éventuelles créances futures.

À titre exceptionnel, une hypothèque en deuxième rang, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothéquer peut suffire. Mais cela fera l'objet d'une évaluation au cas par cas.

Il est évident que pour les crédits garantis par de telles sûretés, le taux d'intérêt est majoré.

Qui peut obtenir un Crédit Habitation ?

En principe, toutes les personnes physiques (salariés, indépendants, professions libérales…) qui sont domiciliées en Belgique et qui agissent à des fins privées.

Pour les sociétés, nous avons d'autres formules de crédit qui répondent à leurs besoins.

La valeur vénale du bien mis en gage
La valeur vénale est la valeur du bien en vente normale (de gré à gré et sur base volontaire). La valeur du bien est généralement déterminée au moyen du compromis de vente.

Dans un nombre très limité de Crédits Habitation, la valeur est estimée sur base de critères objectifs par un expert indépendant.

En principe, le total de vos charges de crédits ne peut excéder le tiers de votre revenu net

Dans quel but pouvez-vous obtenir un Crédit Habitation ?

Le Crédit Habitation doit toujours être destiné à l'acquisition ou à la conservation d'un bien immobilier. Cela signifie, entre autres, l'achat d'un terrain à bâtir, l'achat et/ou la transformation d'une habitation, la construction d'un nouveau bien, l'achat d'une ou de plusieurs autre(s) résidence(s).

Un Crédit Habitation peut également servir au financement des droits de succession des biens immobiliers.

Combien pouvez-vous emprunter ?

Le montant que vous pouvez emprunter dépend des éléments suivants :

Un Crédit Habitation peut également servir au financement des droits de succession des biens immobiliers

Pour BNP Paribas Fortis et AG Insurance, le montant du Crédit Habitation peut, en général, s'établir à 80 % de la valeur vénale du bien.

Dans certains cas, il est possible de financer jusqu'à 100 % sans dépasser la somme dont vous avez besoin. On parle alors de "haute quotité". Dans ce cas, le taux d'intérêt est un peu plus élevé.

Vos revenus
Le remboursement de votre Crédit Habitation (capital, intérêts, primes d'assurance…) doit pouvoir s'effectuer sans compromettre l'équilibre de votre budget. En principe, le total de vos charges de crédits (crédits hypothécaires, financements et autres) ne peut excéder le tiers de votre revenu net.

Le montant dont vous avez besoin
Le montant total dont vous avez besoin pour vos projets comprend, outre le prix d'achat ou le coût de la construction, différents frais annexes (TVA, droits d'enregistrement, honoraires d'architecte et de notaire).

Ces frais annexes peuvent varier d'environ 16 % (vente de gré à gré) à environ 22 % (vente publique) du prix d'achat de l'immeuble. En cas de construction, vous devez prévoir 21 % de TVA.

Quant aux honoraires de l'architecte, ils représentent généralement 5 à 7 % du montant de la construction. Dans la plupart des cas, vous n'emprunterez pas la totalité de la somme.

Pour connaître le montant que vous devez effectivement emprunter, vous déduirez votre épargne personnelle et les éventuels subsides et primes.

Montant minimum des avances

Le montant minimum d'une avance est de 12.500 EUR pour la première et de 7.500 EUR pour toutes les suivantes.

Si l'avance ultérieure s'accompagne d'une augmentation de l'ouverture de crédit, son montant minimum s'élève également à 12.500 EUR. □

Un exemple chiffré concret ?

Sur www.bnpparibasfortis.be, vous trouverez un certain nombre de simulations qui vous permettent d'estimer le montant dont vous aurez besoin pour réaliser vos projets.

Liberté & Souplesse

Crédit Habitation

Avec votre Crédit Habitation,

vous faites rimer liberté et souplesse.

La large gamme de Crédits Habitation de BNP Paribas Fortis et d'assurances d'AG Insurance vous garantit toute une série d'avantages.

Un service total

Nous sommes votre partenaire à chaque phase de la réalisation de votre rêve. Cela va du choix du meilleur crédit jusqu'à sa finalisation en passant par la protection optimale de votre immeuble. En outre, la longue expérience de nos spécialistes leur permet d'optimaliser votre bénéfice fiscal.

Votre habitation est un bien précieux : il convient donc de l'assurer de façon optimale

Une gamme complète

Un bon crédit hypothécaire doit répondre à vos souhaits et être adapté à vos possibilités. C'est pour cela que BNP Paribas Fortis et AG Insurance ont prévu un grand nombre de formules différentes, elles-mêmes caractérisées par une souplesse hors du commun. Vous trouverez donc toujours la solution qui répond et continuera à répondre à vos souhaits et à vos besoins.

Une simulation transparente

Le financement de son logement est une affaire importante. C'est pourquoi vous devez pouvoir en juger sereinement, chiffres en mains, à la lecture d'une offre claire et transparente, comme celle que nous vous fournissons. Elle vous donne un aperçu chiffré de tous les éléments importants : la charge du remboursement mensuel, un aperçu des amortissements, l'indice de référence, les frais dont vous devez tenir compte, les primes d'assurance...

Un bon crédit hypothécaire doit répondre à vos souhaits et être adapté à vos possibilités

Vos assurances aussi

Votre habitation est un bien précieux : il convient donc de l'assurer de façon optimale. Là aussi, chez nous, vous êtes à la bonne adresse. Assurance solde restant dû, Top Habitation pour bâtiment et pour le mobilier ou Top Familiale, avec ces produits d'AG Insurance, vous avez la certitude de bénéficier du meilleur rapport qualité/prix.

Un long délai de réflexion pour vous, une décision rapide de notre part

Nous vous remettons très rapidement une offre de Crédit Habitation claire, chiffrée et detaillée, basée sur les renseignements que vous nous avez communiqués. À partir de la date d'introduction de votre demande, vous disposez d'un délai très large pour signer l'acte. Les conditions de notre offre restent d'application, même si les taux devaient augmenter entre-temps.

Le confort de l'ouverture de crédit

Nos Crédits Habitation sont octroyés sous forme d'avances (à terme) au sein d'une ouverture de crédit [1] à durée indéterminée. Elle vous permet de nous demander de réemprunter par la suite, à des fins immobilières, sans nouveaux frais d'hypothèque, à concurrence du capital déjà remboursé. □

(1) Par exception, resteront cependant octroyés sous forme de prêts consentis par la seule BNP Paribas Fortis, les crédits octroyés sous la garantie d'une hypothèque constituée initialement à l'occasion d'un crédit consenti par la Générale de Banque ou, depuis le 23/06/1999 et avant le 17/01/2000, par BNP Paribas Fortis via une agence de la Générale de Banque. Sous cette réserve, les conditions reprises dans ce prospectus sont également applicables à ces crédits.

En Pratique
Crédit Habitation

Votre Crédit Habitation

BNP Paribas Fortis et AG Insurance vous offrent un large éventail de formules

Quelle formule de taux ?

BNP Paribas Fortis et AG Insurance vous offrent un large éventail de formules, de la formule à taux d'intérêt fixe à la formule à taux d'intérêt variable.

En général, plus le taux sera variable, plus il pourra être bas. Un taux qui peut être adapté tous les ans, par exemple, réagit très vite à chaque modification à la baisse. Mais aussi à la hausse.

Une perspective que certains ne trouveront pas très agréable. Ils préféreront alors la sécurité qu'offre un taux fixe, quitte à payer pour cela un peu plus cher. Entre ces deux extrêmes existe toute une série de formules que l'on pourrait appeler "à variabilité contrôlée".

Formules de crédit à taux fixe
Si vous choisissez une formule de crédit à taux fixe, vous avez l'assurance que le taux d'intérêt ne variera jamais. Il ne pourra ni diminuer, ni augmenter.

Chez BNP Paribas Fortis, vous pouvez choisir parmi les formules suivantes : jusqu'à 40 ans fixe. Pour chacune de ces formules, vous avez la certitude de payer la même mensualité pendant toute la durée du crédit. Une formule de crédit à taux fixe est idéale dans une conjoncture de taux peu élevés.

La feuille de taux

Disponible dans chaque agence BNP Paribas Fortis, la feuille de taux reprend chacune de nos différentes formules. Elles se composent toujours d'un certain nombre d'éléments séparés par une barre oblique (/) :

- **première période** sans adaptation de taux ;
- **fréquence(s)** de variation de taux suivant(s) ;
- **augmentation** maximale ;
- **diminution** maximale ;
- **indice** de référence.

Ainsi, une formule **5/5/+ 4/- 4/Indice E** se lit comme suit : un crédit avec une première période de fixité du taux de 5 ans, suivie d'une période de fixité du taux de 5 ans elle aussi, une augmentation et une diminution maximales de 4 % par rapport au taux initial. Le taux varie en fonction de l'évolution de l'Indice E.

Exemple

Vous empruntez 100.000 EUR sur 15 ans à un taux de 0,423 % (5,20 %). Pendant 15 ans, vous paierez chaque mois 794,76 EUR.

Formules de crédit à taux variable
Ici, le taux d'intérêt est établi pour une première période de 1, 5 ou 10 an(s). Au terme de cette période, il est revu et fixé à nouveau pour une nouvelle période de 1 ou 5 an(s), suivant les modalités prévues au contrat. Et ainsi de suite à la fin de chaque période. L'augmentation future ne pourra jamais dépasser un certain pourcentage par rapport au taux initial, par exemple 3 %. Les diminutions sont également limitées, par exemple à 3 %. (Voir exemple ci-dessous.)

Taux variable annuellement
Les taux initiaux de cette formule sont généralement les meilleures du marché. Le taux d'intérêt est fixé pour un an. Il est alors revu en fonction de l'indice de référence en vigueur à ce moment-là. La deuxième année, l'augmentation est toutefois limitée à un maximum de 1 % sur base annuelle par rapport au taux initial. Et à un maximum de 2 % sur base annuelle la troisième année. Ce n'est qu'après 3 ans, en fonction de l'indice de référence, que l'augmentation maximale pourrait être appliquée.

Le législateur a ainsi voulu vous protéger contre les hausses de taux trop fortes durant les premières années de remboursement de votre crédit.

Chez BNP Paribas Fortis, le nouveau taux d'intérêt ne pourra jamais augmenter de plus de 3 % sur base annuelle par rapport au taux initial. Les diminutions sont quant à elles répercutées jusqu'à un maximum de 3 %. (Voir exemple ci-dessous.)

La formule "accordéon" : le taux variable annuellement à mensualité constante
Avec cette formule, vous avez la certitude de payer la même mensualité pendant toute la durée de votre crédit. En cas de modification de taux, c'est la durée qui est adaptée.

L'avantage est évident. Si les taux montent, vous conservez les mêmes charges mensuelles et la durée de votre crédit s'allonge. Par contre, si les taux diminuent, vous pouvez rembourser votre Crédit Habitation plus vite.

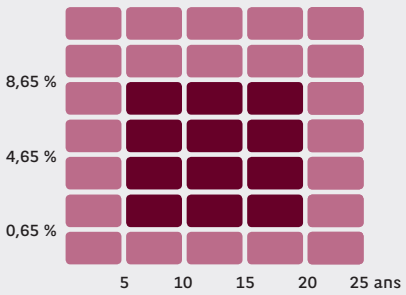
Cette formule vous permet de cumuler les avantages des formules à taux variable (taux plus bas) et des formules à taux fixe (charge mensuelle constante).

Possibilité 1 : le taux augmente
En cas d'augmentation du taux lors d'une révision annuelle, la mensualité reste inchangée, mais la durée de remboursement est prolongée de 3 ou 5 ans maximum, selon la formule choisie. Si vous optez pour une durée initiale de 20 ans, la durée maximale ne pourra jamais dépasser 25 ans. Si vous optez pour une durée initiale de 15 ans, la durée maximale sera de 18 ans.

Exemple formule à révision quinquennale 5/5/+4/-4

Le taux initial s'élève à 4,65 % ; il peut augmenter jusqu'à maximum 8,65 % et diminuer jusqu'à minimum 0,65 %.

Marge de fluctuation des taux

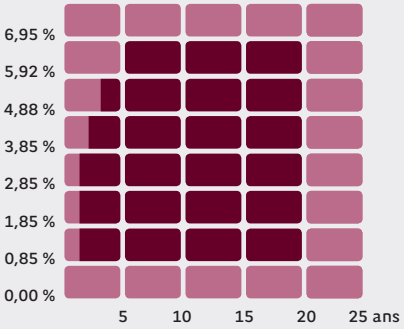


Exemple formule à révision annuelle

Prenons un crédit de 100.000 EUR sur 20 ans à un taux de 0,315 % (3,85 %). La mensualité initiale se monte à 594,45 EUR.

- Si, après 1 an, le taux monte à son maximum possible, soit 0,398 % (4,88 %), la mensualité passera à 645,31 EUR.
- Si, après 2 ans, le taux monte à son maximum possible, soit 0,480 % (5,92 %), la mensualité passera à 695,48 EUR.

Ce n'est qu'après 3 ans, en fonction de l'indice de référence, que l'augmentation maximale pourrait être appliquée, portant la mensualité à 745,30 EUR pour un taux de 0,562 % (6,956 %).



La durée du crédit peut aller jusqu'à 40 ans

> Vous pouvez également choisir une durée initiale de 25 ans. Dans ce cas, la durée maximale sera de 30 ans. Une fois la durée maximale de remboursement atteinte, toute nouvelle hausse de taux est neutralisée. En d'autres mots, vous bénéficiez alors d'un taux réduit qui vous permet de continuer à payer la même mensualité.Ce taux réduit cesse d'être appliqué si, lors d'une révision annuelle ultérieure du taux, celui-ci a diminué et que son application permet d'assurer le remboursement total du crédit en 25 ans maximum, par exemple, tout en maintenant la charge mensuelle constante.

Possibilité 2 : le taux diminue
Si le taux diminue, lors d'une révision annuelle, vous continuez à payer la même mensualité, mais la durée de remboursement est raccourcie, et ceci, de manière illimitée.

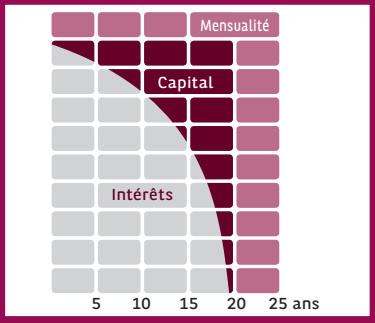
Exemple

Prenons un crédit de 100.000 EUR sur 20 ans à un taux de 0,447 % (5,50 %). La mensualité s'élève à 680,23 EUR pendant toute la durée du crédit avec un maximum de 25 ans de remboursement.

Crédit Habitation de 100.000 EUR en 20 ans à 0,447 % (5,50 %)

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	447,17 EUR	233,17 EUR	680,34 EUR
2	446,13 EUR	234,22 EUR	680,34 EUR
3	445,08 EUR	235,26 EUR	680,34 EUR

Remboursement par mensualités égales



Variabilité du taux
Les principes de variabilité du taux sont fixés par la loi relative au crédit hypothécaire.

Règles générales
- Selon la formule de révision que vous aurez choisie, le taux d'intérêt de votre avance restera inchangé durant une première période : par exemple 1, 5 ou 10 ans. **Par la suite,** tous les ans ou tous les 5 ans, le taux d'intérêt sera revu à la date anniversaire de la prise de cours de l'avance.
- **Le taux d'intérêt** variera, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et l'indice de référence initial tel que mentionné sur la feuille des taux. Ces indices sont fixés par la loi et liés à la formule de révision que vous avez choisie.
- **L'indice de référence initial** pris en considération est celui mentionné sur la feuille des taux valables au moment de l'introduction de votre demande de crédit. Le nouvel indice, publié au Moniteur Belge, est celui du mois calendrier précédant la date de révision du taux. Le nouveau taux mensuel sera arrondi au millième de pourcent.
- **La variation** du taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, sera toutefois limitée à un écart maximal par rapport au taux d'intérêt initial. En pratique, le taux fluctuera en permanence entre un maximum et un minimum.
- **Toute adaptation** du taux d'intérêt sera communiquée aux emprunteurs au plus tard pour la date de prise de cours du nouveau taux d'intérêt. Cette communication sera accompagnée d'un nouveau tableau d'amortissement.

Quelle durée ?
La durée du crédit peut aller jusqu'à 40 ans selon les besoins et la formule choisie. Si la durée est inférieure à 10 ans, le taux est majoré.

Jusqu'à 40 ans ?
Oui. En permettant aux jeunes emprunteurs de rembourser leur Crédit Habitation sur une période plus longue, BNP Paribas Fortis veut leur donner la possibilité de devenir propriétaire malgré des prix immobiliers sans cesse à la hausse. Dans le cadre du Crédit Habitation Souple, ils peuvent éventuellement réduire cette durée par la suite si leur situation financière connaît une évolution favorable.

Quel mode de remboursement ?
Quel que soit le mode de remboursement que vous choisissez, il sera toujours guidé par vos possibilités financières, vos souhaits et les avantages fiscaux auxquels vous pouvez prétendre. Les Crédits Habitation peuvent se ranger en deux catégories distinctes. De loin la plus importante, la première catégorie contient les Crédits Habitation qui donnent lieu à des remboursements périodiques composés d'intérêts et de capital. La seconde catégorie contient des formules très spécifiques telles que le Crédit Bullet, Home Fund Plan, Home Leader Plan et le Crédit de soudure. Ces crédits se remboursent en une seule fois au terme du contrat. Seuls les intérêts font l'objet d'un paiement mensuel.

Les explications qui suivent concernent la première catégorie de crédits, soit les Crédits Habitation avec remboursement périodique du capital.

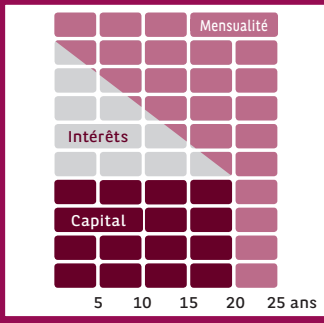
Remboursement par mensualités égales
Vous payez tous les mois un montant fixe comprenant une part de remboursement en capital et une part d'intérêts. Durant les premières années, la part des intérêts est en général plus importante que celle du remboursement en capital, puis ce rapport s'inverse petit à petit.

Remboursement par amortissements mensuels constants
Dans ce cas, vous remboursez tous les mois une fraction fixe du capital emprunté, majorée des intérêts sur le solde restant dû. Celui-ci diminuant, la part d'intérêts est de moins en moins élevée et les mensualités diminuent en conséquence. □

Crédit Habitation de 100.000 EUR en 20 ans à 0,447 % (5,50 %)

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	447,17 EUR	416,67 EUR	863,84 EUR
2	445,31 EUR	416,67 EUR	861,97 EUR
3	443,44 EUR	416,67 EUR	860,11 EUR

Remboursement par amortissements mensuels constants



Souple
Crédit Habitation

Le Crédit Habitation Souple

le crédit logement qui s'adapte à l'évolution de votre vie.

Le Crédit Habitation Souple est un nom générique. Il recouvre toute une série de possibilités qui permettent à votre Crédit Habitation de s'adapter aux évolutions de votre vie et de vos besoins. Tout en donnant une large place à vos préoccupations environnementales.

Le Crédit Habitation Souple se met au vert et vous propose des Avantages Éco

Que vous vouliez acheter, construire ou rénover, ne remettez pas les économies d'énergie à plus tard. Incluez-les dans vos projets dès le départ ! Avec les Avantages Éco du Crédit Habitation Souple - une exclusivité sur le marché belge ! - BNP Paribas Fortis vous donne un solide coup de pouce.

Que vous vouliez acheter, construire ou rénover, ne remettez pas les économies d'énergie à plus tard

Les avantages sautent aux yeux :

- **Vous pouvez** emprunter plus sans augmentation de taux.
- **Votre facture** énergétique diminue sensiblement, ce qui fait du bien à votre porte-monnaie.
- **Vous entrez** en ligne de compte pour bon nombre de primes et avantages fiscaux.

Les Avantages Éco en pratique

- **En cas de rénovation** ou d'achat avec rénovation - et si vous remplissez certaines conditions spécifiques -, vous pouvez emprunter le surcoût occasionné par les travaux visant à économiser l'énergie, sans majoration de taux, même si vous empruntez alors plus de 80 % de la valeur de l'habitation.
- **En cas de construction** ou de rénovation - et si vous remplissez certaines conditions spécifiques -, vous pouvez étaler la libération des fonds empruntés sur quatre ans, sans frais supplémentaires. Vous pouvez donc bénéficier jusqu'à quatre fois de l'avantage fiscal

octroyé pour les travaux destinés à économiser l'énergie puisque vous pouvez les indiquer pendant quatre ans dans votre déclaration d'impôts !

Les Avantages Éco en pratique

En outre, vous ne payez pas de commission de réservation (une prime due chaque mois sur les montants que vous n'avez pas encore prélevés).

Les conditions à respecter pour bénéficier d'un Avantage Éco

- **En cas de construction**

Votre permis de bâtir doit répondre à des normes précises en terme d'isolation globale de votre bâtiment. Le niveau K exprime ces valeurs. Plus le niveau K est faible, mieux la maison est isolée et moins il y aura de déperditions calorifiques.

- **En cas d'achat et/ou de rénovation**

Une partie au moins des travaux que vous effectuez doit donner droit à l'une des réductions fiscales accordées par le gouvernement fédéral (nouvelle chaudière, chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur géothermique, vitrage à haut rendement, isolation de la toiture, vannes thermostatiques, audit énergétique).

Pour de plus amples informations sur ces conditions, consultez la feuille de taux disponible dans toute agence BNP Paribas Fortis.

Le Crédit Habitation Vert+

Depuis le 15 février 2010, BNP Paribas Fortis vous propose aussi le Crédit Habitation Vert+. Il s'agit de l'un de nos crédits verts spécialement étudiés pour financer les travaux destinés à économiser l'énergie dans votre habitation et effectués par un entrepreneur enregistré :

- **remplacement** et entretien de la chaudière de votre chauffage central ;
- **placement** de panneaux solaires ;
- **installation** d'une chaudière solaire ;
- **placement** de vitrages à haut rendement ;

Idéal pour les investissements verts

- **Vous pouvez combiner les Crédit Habitation Vert+ et les Avantages Éco. Jamais les travaux destinés à économiser l'énergie n'ont été aussi intéressants !**
- **Certains avantages du Crédit Habitation Souple sont aussi valables pour le Crédit Habitation Vert+.**

Le Crédit Habitation Souple

Un crédit qui garde sa souplesse en toute circonstance…

> ○ **isolation** de la toiture, des murs et des sols ;
○ **placement** de vannes thermostatiques ou d'un thermostat d'ambiance à horloge ;
○ **réalisation** d'un audit énergétique ;
○ **placement** de dispositifs de production d'énergie géothermique.

Ces travaux doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré et satisfaire aux conditions prévues à l'article 63 -11° , § 1 de l'AR d'exécution du Code des impôts sur les revenus.

Épargnez l'environnement et votre porte-monnaie
Avec un Crédit Habitation Vert+, vous ne réduisez pas seulement vos factures d'énergie. Le taux est calculé en tenant compte de la bonification d'intérêt payée au prêteur. L'État belge octroie une bonification d'intérêt de 1,5 % pour toute convention de crédit conclue par une personne physique entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2011 pour financer des dépenses destinées à économiser l'énergie. Les conditions de cet octroi sont fixées par l'art. 2 de la loi du 27 mars 2009 et l'arrêté royal du 31.07.2009. Vous pouvez bénéficier ainsi d'un taux d'intérêt particulièrement avantageux. En outre, dans la plupart des cas, vous entrez en ligne de compte pour bon nombre de primes et avantages fiscaux.

Le Crédit Habitation Vert+ est limité à 15.000 EUR par emprunteur, par logement et par an. Deux emprunteurs qui entrent chacun en ligne de compte pour un Crédit Habitation Vert+ peuvent opter pour deux crédits distincts de 15.000 EUR chacun ou pour un crédit de 30.000 EUR. Ceci est valable uniquement si le crédit a une durée de maximum 20 ans et si vous optez pour les formules taux fixe. ☐

Souplesse dès la souscription du crédit

Suspendre temporairement le remboursement du capital
À la souscription du crédit, vous avez la possibilité, pendant une période de 36 mois maximum, de ne payer que les intérêts dus sur les sommes qui ont effectivement été mises à votre disposition. Durant cette période, vous ne remboursez donc pas encore le capital. Vous déterminez librement la durée de cette franchise en capital. Ce n'est qu'au terme de cette période que vous commencez réellement à rembourser.
La durée de votre crédit ne change pas.

Cette possibilité vous permet d'alléger votre charge de remboursement au début du crédit. Ceci est particulièrement intéressant en cas de construction ou de rénovation importante de votre habitation car votre budget familial doit à ce moment supporter le cumul des charges locatives et de l'emprunt.

Un exemple "classique"

Monsieur et Madame Lebrun viennent d'acheter une maison. Comme ils attendent un heureux événement, ils ont prévu dans leur budget des frais de crèche pendant 2,5 ans.

Pour ne pas trop alourdir encore leurs charges mensuelles, ils optent pour une franchise en capital.

En d'autres mots, ils décident de ne pas rembourser de capital jusqu'à ce que leur enfant entre à l'école.

Pensez "vert" dès le début ; vous ferez de belles économies
Pourquoi remettre à plus tard les travaux qui favorisent les économies d'énergie ?

En les effectuant directement, vous améliorez le confort de votre logement.

En outre, vous profitez à la fois du taux d'intérêt très avantageux de notre Crédit Habitation Vert+ et de nos Avantages Éco.

En cas de nouvelle construction
Si vous construisez un logement économe en énergie (niveau d'isolation K ≤ 40), vous pouvez étaler vos prélèvements sur 3 ans sans payer de commission à la banque. Vous bénéficiez ainsi de 3 fois plus d'avantages fiscaux.

En cas de transformations
Si vous souhaitez rendre moins gourmand en énergie un logement que vous venez d'acheter ou que vous possédez déjà, BNP Paribas Fortis vous donne un sérieux coup de pouce :

○ **vous pouvez** étaler sur 3 ans le prélèvement de votre capital sans frais supplémentaires ;
○ **sous certaines conditions**, vous pouvez aussi emprunter, sans augmentation de taux, l'argent nécessaire au financement du surcoût lié à vos travaux destinés à économiser l'énergie. Même si, pour ce faire, vous empruntez plus de 80 % de la valeur du logement.

Souplesse en cours de vie du crédit

À tout moment, vous avez la possibilité d'adapter les modalités de votre crédit en fonction de l'évolution de votre situation personnelle. Passons en revue quelques scénarios :

Payer moins par mois
ou moins longtemps ?

Temporairement un peu moins à l'aise financièrement ?
Dans la vie, nul n'est à l'abri d'un contretemps. Un emprunteur peut ainsi perdre provisoirement son emploi ou être victime d'un accident.

Cette modification s'applique dès l'échéance suivante si vous introduisez votre demande au plus tard 15 jours avant. Dans le cas contraire, la modification est reportée d'une échéance.

Dans la vie, nul n'est a l'abri d'un contretemps

Dans certaines circonstances, BNP Paribas Fortis et AG Insurance vous permettent de ne payer que les intérêts de votre Crédit Habitation Souple ou votre Crédit Habitation Vert+ et d'être dispensé du paiement en capital pendant une durée de 6 mois maximum.

La durée de l'avance est prolongée du même délai que celle du sursis. Cette possibilité peut être utilisée à 2 reprises au cours de la vie du crédit (sous réserve d'acceptation de votre demande).

Dans quelles circonstances ?
- **L'indisponibilité de l'habitation** occupée par l'emprunteur pour cause d'incendie ou d'inondation.
- **La mise au chômage** de l'emprunteur à la suite d'un licenciement pour une période d'au moins 6 mois.
- **Une invalidité** économique ou physiologique d'au moins 67 % de l'emprunteur faisant suite à une maladie ou à un accident, et ce pour une durée minimale de 6 mois.
- **Une maladie** grave de l'emprunteur durant au moins 6 mois.
- **Le décès** du co-emprunteur.
- **La séparation** de fait de l'emprunteur marié ou cohabitant légal.

Conditions d'octroi de la suspension temporaire
- **Le crédit** est en cours de remboursement (capital + intérêts) depuis au moins 12 mois au moment de l'introduction de la première demande.
- **Un délai** d'au moins 12 mois doit s'écouler entre la fin de la première suspension en capital et l'introduction de la deuxième demande et aucun retard de paiement ne doit avoir été enregistré pendant ces 12 derniers mois.
- **Le preneur** n'est pas fiché dans le volet négatif de la centrale des crédits aux particuliers.

Payer moins par mois ou moins longtemps ?
Votre situation financière et la façon dont vous envisagez votre crédit évoluent au fil des ans.

De jeunes emprunteurs souhaitent généralement réduire leurs charges et optent donc pour une durée assez longue. Après quelques années, ils peuvent aisément faire face à une charge plus élevée. À ce moment-là, ils peuvent réduire la durée de leur Crédit Habitation Souple ou leur Crédit Habitation Vert+, et par la même occasion, limiter le coût total de leur emprunt.

L'inverse est également possible : la charge de remboursement mensuelle peut devenir trop importante si, par exemple, l'un des deux revenus disparaît totalement ou partiellement. L'allongement de quelques années de la durée du crédit permet d'équilibrer à nouveau le budget.

Adaptations en fonction de la formule de crédit choisie
Si vous avez opté pour une formule à taux variable, vous pouvez demander d'allonger la durée du crédit avec,

Un exemple "classique"

Supposons que vous ayez souscrit un Crédit Habitation d'une durée de 30 ans en 2007. Après 10 ans, en 2017 donc, vous souhaitez raccourcir la durée de votre crédit.

À ce moment, vous pourrez choisir de faire passer la durée restante de votre crédit de 20 à 7,5 ans, soit 25 % de la durée initiale du crédit. Après adaptation, la durée totale de votre crédit sera de 17,5 ans.

La nouvelle durée du crédit sera souvent choisie en fonction du montant mensuel que vous souhaitez continuer à rembourser. Cette modification s'applique dès l'échéance suivante si vous introduisez votre demande au plus tard 30 jours avant.

en principe, un maximum de 5 ans (sous réserve d'acceptation de votre demande).

Un raccourcissement de la durée du crédit est possible pour les formules à taux fixe ou à taux variable, aux conditions suivantes :

Que vous ayez une formule à taux fixe ou une formule à taux variable, vous avez la possibilité de changer le mode de remboursement de votre crédit

- **la durée totale** doit être d'au moins 10 ans. Ceci vous permet de continuer à bénéficier des avantages liés à la fiscalité ;
- **la durée restante** après diminution de la durée doit représenter minimum 25 % de la durée initiale du crédit.

Les règles d'acceptation normales restent d'application.

Taux fixe ou taux variable ?
Votre choix ne doit pas être définitif
Si vous avez une formule à taux variable, lors de la révision contractuelle du taux, vous pouvez changer de formule et opter pour une des formules à taux fixe ou à taux variable reprises sur la feuille de taux à ce moment et aux conditions du moment.

La durée initiale reste inchangée. La demande de changement de formule doit être introduite à la banque au plus tard 15 jours après la date de révision contractuelle du taux. Le changement produit ses effets à la date de révision du taux.

Changer de mode de remboursement
Que vous ayez une formule à taux fixe ou une formule à taux variable, vous avez la possibilité de changer le mode de remboursement de votre crédit.

Vous pouvez ainsi passer d'un remboursement par mensualités égales à un remboursement par amortissement constant en capital ou inversement à n'importe quel moment. Ce changement n'a aucun incidence sur les autres modalités du Crédit Habitation Souple ou du Crédit Habitation Vert+.

Cette modification s'applique dès l'échéance suivante si vous introduisez votre demande au plus tard 15 jours avant. Dans le cas contraire, la modification est reportée d'une échéance.

Réemprunter le capital déjà remboursé et même plus ?
Comme votre Crédit Habitation est consenti sous forme d'une ouverture de crédit, vous avez la possibilité de réemprunter par la suite à des fins immobilières, à concurrence du capital remboursé, sans nouveaux frais d'hypothèque.

Sous certaines conditions, vous pourrez même réemprunter jusqu'à maximum 120 % du montant du crédit initial, sans nouveaux frais d'hypothèque.

Votre situation financière et la façon dont vous envisagez votre crédit évoluent au fil des ans

☐ Souple
Crédit Habitation

> **Les conditions sont les suivantes :**
- **vous disposez** d'un Crédit Habitation avec remboursement périodique du capital. Ce Crédit Habitation peut être une ouverture de crédit ou être couvert par une garantie hypothécaire pour toutes sommes (hypothèque, mandat hypothécaire ou promesse) ;
- **votre crédit** est en cours de remboursement (capital + intérêts) depuis au moins 36 mois ;
- **les emprunteurs** ne sont pas fichés dans le volet négatif de la centrale des crédits aux particuliers ;
- **il n'y a pas eu de retard** de paiement au cours des 12 derniers mois.

En outre, les règles normales d'acceptation restent d'application.

Peuvent bénéficier d'un Crédit Habitation Souple
Tous les Crédits Habitation de BNP Paribas Fortis à l'exception de Home Fund Plan, Home Leader Plan et du Crédit Bullet.

Les formules 1/1/+3/-3 à mensualité constante ne bénéficient que d'une souplesse limitée :

- **à la souscription** du crédit, vous pouvez postposer temporairement le remboursement du capital ;
- **vous bénéficiez** de tous les Avantages Éco ;
- **vous pouvez** réemprunter la partie déjà remboursée de votre Crédit Habitation.

Les autres avantages du Crédit Habitation Souple ne sont pas d'application.

Bon à savoir
Pour faire appel à une ou plusieurs possibilité(s) du Crédit Habitation Souple, il vous suffit de renvoyer un formulaire spécial que vous pouvez vous procurer dans votre agence BNP Paribas Fortis.

Des frais ne vous seront comptés que si vous utilisez effectivement une ou des possibilité(s) du Crédit Habitation Souple. ☐

Bénéficier d'un Crédit Habitation Souple

Deux exemples avec Avantage Éco

○ Adaptation de la formule de crédit

M. et Mme Labrique achètent une maison d'une valeur de 270.000 EUR. L'isolation de la toiture et le placement de châssis à haut rendement sont à prévoir (coût estimé : 20.000 EUR). Pour une question de budget, le couple envisage de ne pas procéder tout de suite à ces travaux et de souscrire un Crédit Habitation d'un montant de 200.000 EUR sur 20 ans (taux : 5,50 % ; mensualité : 1.360,46 EUR). Ce changement s'applique déjà à la première date d'échéance suivante à condition que votre demande ait été introduite 30 jours avant cette date d'échéance.

Le conseiller BNP Paribas Fortis du couple lui recommande néanmoins d'isoler son logement sans attendre afin de bénéficier au plus vite d'une diminution de sa facture énergétique tout en profitant des diverses primes offertes par les pouvoirs publics. La solution de BNP Paribas Fortis passe par un allongement de la durée à 30 ans sans augmentation de taux vu qu'ils satisfont aux avantages Eco. La mensualité passe à 1.263,53 EUR pour un montant emprunté de 220.000 EUR.

Les travaux d'isolation permettent une économie annuelle de 911 euros sur la facture énergétique.

Après 3 ans grâce aux économies d'énergie et à des augmentations de salaires, M. et Mme Labrique sont en mesure de payer une charge mensuelle de 1.750 EUR. Ils demandent alors à BNP Paribas Fortis de raccourcir la durée de leur crédit en fonction de cette mensualité. La durée totale du crédit passe à 17,5 ans (210 mois). Leur charge totale d'intérêts se montera à 128.703,91 EUR.

○ Ré-emprunt du capital déjà remboursé

Après 5 ans, M. et Mme Labrique ont remboursé une partie de leur prêt de 220.000 euros. Le solde restant dû se monte à 185.996 EUR. Ils souhaitent faire une reprise d'encours pour une nouvelle salle de bain et en profiter pour installer des panneaux solaires. Le coût des travaux est estimé à 25.000 EUR.

Normalement, le couple tombe sous la règle de la haute quotité. En effet, la valeur du bien est fixée à 222.500 EUR, soit le montant de la convention d'achat (200.000 EUR) auquel s'ajoute le devis comptabilisé à 90 % (les devis ne sont en effet comptabilisés qu'à 90 %). Le couple doit encore rembourser 185.996 EUR et il emprunte un montant supplémentaire de 22.500 EUR, ce qui fait un total de 208.496 EUR.

Étant donné qu'il s'agit d'investissements 'verts', aucune majoration de taux pour haute quotité n'est appliquée.

Avantage pour les clients : 0,25 % sur 22.500 pendant la durée restante du crédit (10 ans par exemple) = 322,80 EUR.

À cela s'ajoutent encore les primes régionales, la déduction fiscale mais aussi le fait que M. et Mme Labrique peuvent réaliser leurs travaux via un Crédit Habitation et bénéficier d'un taux plus avantageux qu'avec un prêt à tempérament par exemple ainsi que de la fiscalité propre à ce type de crédit.

Le conseiller BNP Paribas Fortis du couple lui recommande néanmoins d'isoler son logement

Formules spéciales
Crédit Habitation

Les formules spéciales de Crédit Habitation

Avec cette formule de crédit, vous ne payez chaque mois que les intérêts

Remboursement du capital à l'échéance du crédit

Ce type de crédit, appelé "Crédit Bullet" ou "Crédit à terme fixe" est destiné aux emprunteurs qui disposent d'un patrimoine mobilier et immobilier jugé suffisant.

Avec cette formule de crédit, vous ne payez chaque mois que les intérêts. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance du crédit. Vous avez le choix parmi un certain nombre de taux clairement mentionnés sur la feuille de taux.

L'origine du capital destiné au remboursement doit être clairement déterminée. La durée du crédit est en principe de 5 ans maximum sans que l'emprunteur puisse dépasser l'âge de 65 ans à l'échéance de la durée initiale du crédit.

Reconstitution de capital par assurance-vie liée à un fonds d'investissement : Home Fund Plan

Pour ce type de crédit, encore appelé "crédit branche 23", le capital emprunté doit être remboursé en une fois à l'aide du capital constitué par les versements effectués dans le fonds d'investissement.

Vous ne payez périodiquement que les intérêts sur le capital emprunté et les primes d'assurance vie. Celles-ci sont affectées au fonds d'investissement de l'Easy Fund Plan de votre choix, ce qui vous permet de profiter des évolutions favorables sur les marchés financiers.

Easy Fund Plan et Home Fund Plan sont des produits d'AG Insurance.

Le montant des primes à payer est déterminé en fonction de la durée du crédit. Elles peuvent être payées en une fois lors de la conclusion du crédit ou de manière périodique (mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement).

Les primes sont calculées pour qu'à l'échéance la reconstitution du montant du crédit soit possible. Le taux de reconstitution de l'assurance-vie liée est mentionné sur la feuille de taux.

La durée du crédit est de 10 ans minimum et de 25 ans maximum sans que l'emprunteur puisse dépasser l'âge de 68 ans à l'échéance de la durée initiale du crédit.

Les primes sont calculées pour qu'à l'échéance la reconstitution du montant du crédit soit possible

Vous pouvez choisir parmi les formules Home Fund Plan à taux fixe et à taux variable mentionnées sur la feuille de taux. Easy Fund Plan est un produit d'assurance d'AG Insurance sa.

Le risque de décès doit aussi être couvert

En cas de primes périodiques, la durée du Plan est identique à celle du crédit. Le contrat d'assurance sera adjoint au crédit.

Le risque de décès doit également être couvert par une assurance "décès" distincte annexée au crédit. Vous pouvez opter pour une Assurance solde restant dû ou une Assurance Temporaire à capital constant.

Attention : si vous optez pour une Assurance solde restant dû, le capital emprunté risque de ne pas être totalement remboursé en cas de décès.

BNP Paribas Fortis peut limiter le choix des fonds d'investissement. Vous avez la possibilité de changer de fonds d'investissement et d'opter pour tous les fonds d'investissement disponibles à ce moment pour la reconstitution d'un Crédit Habitation.

Vous avez la possibilité de transformer un contrat souscrit dans la branche 23 en un contrat de la branche 21 (reconstitution du crédit par assurance-vie mixte) aux conditions en vigueur au moment de la transformation.

La reconstitution d'un Crédit Habitation par une assurance-vie liée à un ou plusieurs fonds d'investissement comporte des risques financiers. Ceux-ci peuvent donner la possibilité de bénéficier d'un rendement supérieur mais aussi inférieur

> au rendement normal attendu. Vous devez donc être prêt à supporter le risque que les capitaux réellement obtenus à l'échéance ne soient pas suffisants pour rembourser le Crédit Habitation.

Dans cette hypothèse, vous avez la possibilité : soit de rembourser partiellement le crédit par vos propres fonds, soit de bénéficier de la prolongation du crédit pour une durée de maximum 5 ans. Dans ce cas, les conditions et taux en vigueur à ce moment seront d'application. En cas de prolongation de la durée de l'avance, l'assurance "décès" sera également prolongée sans formalité supplémentaire sur le plan de l'acceptation médicale.

Le montant à assurer sera égal au montant initial du crédit diminué du montant de la réserve constituée via Easy Fund Plan.

De par sa nature, Home Fund Plan est destiné aux emprunteurs qui disposent d'un patrimoine mobilier et immobilier jugé suffisant par BNP Paribas Fortis.

Exemple : Home Fund Plan

Vous prenez un Crédit Habitation de 125.000 EUR en 20 ans à un taux de 0,467 % (5,75 %). Les intérêts s'élèvent à 583,75 EUR par mois.

Un contrat Easy Fund Plan AG Life Balanced est annexé dans le but de reconstituer le capital. Les primes s'élèvent à 321,04 EUR par mois après une prime de conclusion de 125 EUR.

Vous pouvez aussi annexer au même Credit Habitation un contrat Easy Fund Plan AG Life Equities Euro dans le but de reconstituer le capital. Dans ce cas, la prime unique s'élève à 49.102,49 EUR.

Reconstitution du capital par une assurance de groupe ou par une assurance d'engagement individuel de pension

Vous exercez une profession libérale en société ou vous êtes dirigeant indépendant de votre propre entreprise.

Vous souhaitez acheter, faire construire, rénover ou transformer un bien immobilier en Belgique, vous pourrez dans certains cas obtenir un Home Leader Plan, un produit d'AG Insurance.

Pour ce type de crédit, le capital emprunté est remboursé en une fois à l'aide du capital constitué par les primes capitalisées Leader & Team Plan ou Leader Pension Plan que votre société a souscrite avec vous comme affilié (Leader & Team Plan et Leader Pension Plan sont des produits d'AG Insurance).

Les intérêts sont payables mensuellement par l'emprunteur "personne physique" alors que les primes d'assurance sont à charge de l'entreprise "personne morale".

La durée du crédit est de maximum 35 ans. L'échéance du crédit est identique à l'échéance de l'assurance et l'âge de l'affilié (donc de l'emprunteur) devra être compris entre 60 et 65 ans à cette date. Vous pouvez choisir parmi les formules Home Leader Plan à taux variable et à taux fixe mentionnées sur notre feuille de taux.

Le risque décès sera couvert par l'assurance décès comprise dans votre contrat Leader & Team Plan ou Leader Pension Plan.

Le Crédit de soudure

Vous voulez acheter ou construire une nouvelle habitation. Pour le financement de cette opération, vous comptez notamment sur la vente de la maison que vous possédez actuellement. Dans certains cas, vous pouvez obtenir un Crédit de soudure.

Le Crédit de soudure n'est pas renouvelable. En d'autres mots, aucune reprise d'encours n'est possible. Ce crédit est octroyé par la signature d'une convention sous seing privé, assortie généralement d'un mandat d'hypothèque.

Les intérêts sur le capital prélevé sont calculés et payables a la fin de chaque trimestre

Celui-ci est consenti par acte notarié. Ce crédit, qui doit atteindre au moins 12.500 EUR, est prélevé en une ou plusieurs tranches sous la forme d'avances sur le Compte à vue. Le Crédit de soudure doit être remboursé à la date de vente du bien immobilier et au plus tard 12 mois après la signature de la convention.

Les intérêts sur le capital prélevé sont calculés et payables à la fin de chaque trimestre. Ils sont débités le lendemain par domiciliation sur le Compte à vue. Le taux d'intérêt est fixe pour toute la durée du crédit. ☐

Frais

Achat & construction

De quels frais devez-vous tenir compte ?

Frais liés à l'achat d'un bien immobilier (vente de gré à gré)

Les frais d'achat se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement calculés sur le prix d'achat du bien et des frais d'acte.

Il n'y a pas de droits d'enregistrement pour un nouvel immeuble, mais vous devez bien sûr payer la TVA. Les droits d'enregistrement sont calculés sur la valeur vénale réelle de l'immeuble si celle-ci est supérieure au prix effectivement payé.

Sous certaines conditions, les droits d'enregistrement peuvent être réduits à 6 %

En Région wallonne
Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5 % du prix d'achat mentionné dans l'acte. Sous certaines conditions, ce pourcentage peut être ramené à 6 % pour une habitation modeste (un tarif réduit de 5 % est applicable si l'emprunteur a obtenu un prêt hypothécaire social).

Ce taux réduit est limité à une première tranche du prix d'achat variant selon la situation de l'habitation. Ce taux est même réduit à 0 % pour les ventes d'habitations consenties par une personne morale de droit public à une personne physique bénéficiant de la prime à l'acquisition telle que visée par le Code wallon du Logement.

En Région bruxelloise
Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5 %. Sous certaines conditions, la Région de Bruxelles-Capitale prévoit une réduction de 60.000 EUR de la base imposable (une réduction majorée jusqu'à 75.000 EUR dans certaines zones) pour l'acquisition d'une habitation familiale aux fins d'y établir sa résidence principale.

Exemple

Une habitation familiale est achetée pour le prix de 200.000 EUR. Ce montant est réduit de 60.000 EUR, de sorte que le droit d'enregistrement de 12,5 % sera calculé sur 140.000 EUR, soit 17.500 EUR.

> **En Région flamande**
Les droits d'enregistrement s'élèvent à 10 % du prix d'achat mentionné dans l'acte. Sous certaines conditions, ils peuvent être réduits à 5 %. Sous certaines conditions également, vous pouvez bénéficier d'une réduction de l'assiette imposable de 15.000 EUR ou faire usage de la "reportabilité" des droits d'enregistrement.

Frais liés à l'acte de crédit hypothécaire

Il s'agit des frais d'enregistrement de l'acte de crédit, des droits de timbre, des frais d'inscription de l'hypothèque auprès du Conservateur des Hypothèques, des honoraires du notaire…

Ces frais sont plus difficiles à évaluer mais, pour une approche globale, vous pouvez partir des montants repris dans le tableau ci-dessous.

Montant (en cas de droits d'enregistrement)	Frais* du crédit
25.000 EUR	1.360,00 EUR
50.000 EUR	1.908,00 EUR
75.000 EUR	2.374,00 EUR
100.000 EUR	2.808,00 EUR
125.000 EUR	3.242,00 EUR

* Ces frais ne sont plus dus si vous voulez réaliser une nouvelle avance dans le cadre d'une ouverture de crédit que vous avez déjà chez BNP Paribas Fortis et AG Insurance.

Frais liés à l'ouverture d'un dossier

Frais d'expertise
Dans un certain nombre de cas, un expert désigné par BNP Paribas Fortis établit la valeur vénale de l'immeuble offert en garantie. Un exemplaire du rapport d'expertise vous est remis pour vous permettre d'évaluer correctement la valeur de votre investissement.

Le montant des frais d'expertise est mentionné sur la feuille de taux et le formulaire de demande du Crédit Habitation.

Frais de dossier
La constitution de votre dossier entraîne certains frais. Vous en trouverez le relevé complet sur la feuille de taux mise à votre disposition dans toutes les agences BNP Paribas Fortis et sur www.bnpparibasfortis.be. ☐

Capital
à votre disposition

Quand pouvez-vous disposer du capital ?

Le montant emprunté vous sera versé en une seule fois

En cas d'achat d'une habitation existante, le montant emprunté vous sera versé en une seule fois.

Ce versement est généralement effectué en même temps que la passation de l'acte d'ouverture de crédit chez le notaire.

En cas de transformation ou de construction nécessitant un permis d'urbanisme, aucune somme ne sera libérée tant qu'un permis d'urbanisme valable n'aura pas été produit.

Le capital sera mis à votre disposition par tranches successives, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur base de factures, et après que vos fonds propres auront été utilisés. Ces tranches, d'au moins 10 % chacune, seront versées sur votre compte à vue.

Le capital sera mis à votre disposition par tranches successives

Sur base du montant emprunté, vous pourrez ainsi disposer de maximum :

- **20 %** à la moitié du gros oeuvre ;
- **40 %** à l'achèvement du gros œuvre (sans mise sous toit) ;
- **50 %** après la mise sous toit de l'immeuble et présentation d'une photo du bâtiment ;

- **60 %** après placement des canalisations et menuiseries extérieures ;
- **70 %** après plafonnage ;
- **80 %** après placement des revêtements de sol ;
- **90 %** après placement des installations sanitaires ;
- **100 %** après placement des menuiseries intérieures.

BNP Paribas Fortis se réserve le droit de faire constater l'achèvement final des travaux par l'un de ses experts agréés aux frais de l'emprunteur.

Délai de prélèvement
BNP Paribas Fortis ou AG Insurance peut suspendre le droit de prélever les fonds après 3 ans.
Le droit de prélever les fonds peut être suspendu après 1 an lorsqu'aucun permis de bâtir n'est produit (dans le même délai) en cas de transformation ou de construction nécessitant un permis de bâtir.

Commission de réservation
Une commission de réservation est calculée sur les montants non prélevés et ceci, pour la première fois à l'issue d'un délai de 6 mois.

Une commission de réservation est calculée sur les montants non prélevés

Ce délai est de 36 mois dans le cadre d'un Avantage Éco. Le taux de la commission de réservation est mentionné sur la feuille de taux. ☐

BNP Paribas Fortis se réserve le droit de faire constater l'achèvement final des travaux

En pratique
mode d'emploi

Votre demande de crédit

La demande de crédit peut être introduite dans n'importe quelle agence BNP Paribas Fortis.

Une offre vous sera proposée soit immédiatement, soit dans les quelques jours qui suivent

L'introduction de la demande de crédit
La demande de crédit peut être introduite dans n'importe quelle agence BNP Paribas Fortis. Si possible, munissez-vous des documents dont vous diposez déjà : compromis de vente, plans, devis…

Vous souhaitez aussi souscrire une Top Habitation ou une assurance-vie chez AG Insurance ? Nous ferons immédiatement le nécessaire. Vous n'aurez donc plus à revenir une deuxième fois en agence.

Si vous souhaitez faire usage de l'une des options du Crédit Habitation Souple, c'est aussi à votre agence que vous vous adresserez en priorité.

L'offre de crédit
Une offre vous sera proposée soit immédiatement, soit dans les quelques jours qui suivent. Cette offre stipulera les conditions objectives éventuelles à remplir (valeur vénale à atteindre, attestation de revenus à produire, assurances liées…).

Dans un nombre limité de cas, un expert agréé par BNP Paribas Fortis détermine la valeur vénale, le cas échéant en se basant sur les plans et devis.

Exceptionnellement, une 2e expertise peut être demandée pour constater la fin des travaux. En cas d'achat, l'expert vient voir le logement.

> BNP Paribas Fortis et AG Insurance se réservent le droit de commander des expertises supplémentaires si l'état des travaux ne correspond pas aux déclarations de l'emprunteur.

À dater de votre demande, vous disposez de 4 mois pour signer les conventions d'avance. Passé ce délai, une nouvelle offre pourra vous être faite, valable pour la même période. De même, si une modification intervient dans la demande de crédit, une nouvelle offre est proposée.

Les Crédits Habitation avec reconstitution du capital doivent être couverts par une assurance-vie liée à un fonds d'investissement.

Dans le cas de la reconstitution par une assurance-vie liée à un fonds d'investissement, le risque décès doit également être couvert par une assurance "décès" distincte annexée au crédit. Ceci n'empêche nullement de conclure des assurances complémentaires couvrant d'autres risques (incapacité de travail, invalidité...).

Il est en général conseillé de couvrir votre Crédit Habitation par une assurance-vie

Chez le notaire
L'ouverture de crédit doit revêtir une forme authentique. En d'autres termes, l'acte doit être passé devant le notaire.

L'ouverture de crédit n'est consentie sous seing privé que si l'ouverture de crédit est assortie d'un mandat hypothécaire ou d'une promesse d'hypothéquer. Lors de l'achat, pour des raisons pratiques, l'acte d'ouverture de crédit et l'acte d'acquisition se déroulent à la même date, chez le notaire de votre choix.

Documents annexés
Il est en général conseillé, selon votre situation personnelle, que votre Crédit Habitation soit couvert par une assurance-vie de type solde restant dû et que l'immeuble donné en garantie soit assuré contre l'incendie et contre les risques connexes.

Les contrats d'assurance-vie et d'assurance incendie (la Top Habitation par exemple) doivent être et rester liés au crédit qu'ils garantissent pendant toute la durée de celui-ci. Si tel ne devait plus être le cas, BNP Paribas Fortis et AG Insurance seraient en droit de vous réclamer le remboursement anticipé total de votre crédit.

Les contrats d'Assurance solde restant dû et de Top Habitation peuvent être conclus auprès d'AG Insurance. Dans ce cas, les formalités pourront être remplies auprès de votre agence BNP Paribas Fortis.

En cas de reconstitution, le contrat d'assurance-vie doit être conclu auprès d'AG Insurance. ☐

L'acte doit être passé devant le notaire

Protéger
Votre Famille & vos biens

Protéger votre famille et votre propriété au maximum

Votre Crédit Habitation est une affaire réglée ? Vos projets immobiliers sont sur le point de prendre forme ?
Dans ce cas, vous aurez certainement à cœur de protéger des coups du sort tant votre (nouveau) bien que votre famille.

Nos formules d'assurance sont conçues pour s'adapter parfaitement à vos projets, à votre Crédit Habitation et à votre budget

Nos formules d'assurance sont conçues pour s'adapter parfaitement à vos projets, à votre Crédit Habitation BNP Paribas Fortis et à votre budget. Avec, en outre, un tas d'avantages supplémentaires : rapidité du service, souplesse, formalités administratives minimales, interlocuteur unique à la banque…

L'Assurance solde restant dû

Cette assurance protège financièrement la famille lorsque l'assuré qui est aussi l'emprunteur vient à décéder durant la période du crédit. La disparition du soutien de famille entraîne, à côté de toutes les implications humaines, de sérieuses conséquences financières pour le budget familial.
Le décès peut même avoir des conséquences dramatiques pour le remboursement du crédit, surtout durant les premières années, moment où les jeunes ménages vont souvent jusqu'à la limite de leurs possibilités financières pour réaliser leurs rêves.

> Voilà pourquoi l'Assurance solde restant dû prend à son compte le remboursement d'une partie ou de la totalité du Crédit Habitation.

Des formules sur mesure

AG Insurance vous propose trois formules. Vous pouvez ainsi choisir en fonction de vos souhaits, de votre budget et de vos possibilités fiscales.

L'Assurance solde restant dû à prime unique (payée en une seule fois) vous offre une couverture immédiate pour toute la durée du crédit et vous permet, la plupart du temps, de réaliser, dès la 1ère année, un important bénéfice fiscal. De plus, le coût de la prime peut, si elle est empruntée, être réparti sur la durée totale du crédit.

L'Assurance solde restant dû à primes nivelées est payée sur les 2/3 de la durée du crédit maximum. Pour un crédit de 20 ans par exemple, le paiement des primes peut donc être réparti en maximum 13 primes annuelles (et minimum 2 primes annuelles).

Avec cette assurance, vous choisissez la période d'étalement des primes et donc le montant de la prime annuelle. Dans certains cas, vous pouvez ainsi optimaliser les avantages fiscaux. Il est possible d'augmenter le montant de la 1ère prime (et diminuer les suivantes).

L'Assurance solde restant dû à primes de risque (payée chaque année pendant toute la durée du crédit) permet d'éviter tout risque de sur ou sous-assurance du crédit. Chaque année, la prime est adaptée aux données du crédit : capital restant dû, taux et durée.

Il est toujours possible de combiner l'une et l'autre de ces formules pour des raisons budgétaires ou fiscales.

Bon à savoir : l'Assurance solde restant dû 'Protection Totale'

Les Assurances solde restant dû concernent souvent le seul chef de famille. Pourtant, à l'heure actuelle, les deux partenaires travaillent et contribuent ensemble aux rentrées d'argent.

AG Insurance vous propose trois formules

Le crédit est donc souvent planifié sur base d'une double rentrée. Aussi le décès d'un des deux partenaires peut-il entraîner de graves conséquences financières. L'Assurance solde restant dû "Protection Totale" prévoit à cet effet :

- **une couverture** sur la tête de l'un des partenaires pour le montant total du crédit ;
- **une couverture** sur la tête de l'autre partenaire, également pour le montant total du crédit.

Pour chacun de ces contrats, vous choisissez un type ou une combinaison des trois types de paiement de primes. La sécurité qu'offre la "Protection Totale" est évidente : la charge du crédit disparaît lors du décès d'un des débiteurs.

L'Assurance temporaire décès à capital constant

Le décès prématuré de l'un des emprunteurs n'a pas que des conséquences sur les possibilités pour le reste de la famille de rembourser le Crédit Habitation.

En effet, si les revenus chutent brutalement, il n'en va pas de même pour les dépenses : électricité, chauffage, garde ou études des enfants… Sans compter les mille autres petites choses devenues impayables sans soutien supplémentaire.

Pour tous ces événements prévus ou imprévus, il existe une assurance qui, en cas de décès prématuré de la personne assurée, offre l'indispensable sécurité financière au reste de la famille.

L'Assurance temporaire décès à capital constant garantit le paiement d'un montant déterminé au préalable et qui reste fixe pendant toute la durée du contrat.

Vous pouvez choisir librement le capital à assurer. L'Assurance temporaire décès à capital constant est tout sauf chère.

Votre agence BNP Paribas Fortis vous le démontrera volontiers.

L'assurance Top Habitation

Dans le cadre de votre Crédit Habitation, vous êtes tenu d'assurer l'habitation contre l'incendie et les périls connexes pour un montant correspondant à la valeur de reconstruction.

Il est important que cette valeur de reconstruction soit correctement fixée. En effet, s'il s'avérait, au moment du sinistre, que l'habitation est sous-assurée, vous ne seriez que partiellement indemnisé, l'indemnité étant réduite proportionnellement à la sous-assurance.

Avec l'assurance Top Habitation d'AG Insurance, nous vous proposons une méthode d'évaluation simple qui, si vous l'avez correctement appliquée, vous permet d'éviter l'application de cette règle proportionnelle en cas de sinistre et ce, tant pour le bâtiment que pour le contenu.

Pour plus de facilité, nous vous conseillons d'ailleurs d'assurer le bâtiment et son contenu auprès de la même compagnie. Cela simplifie et accélère le règlement du sinistre.

L'assurance Top Habitation est vraiment une formule multirisque :

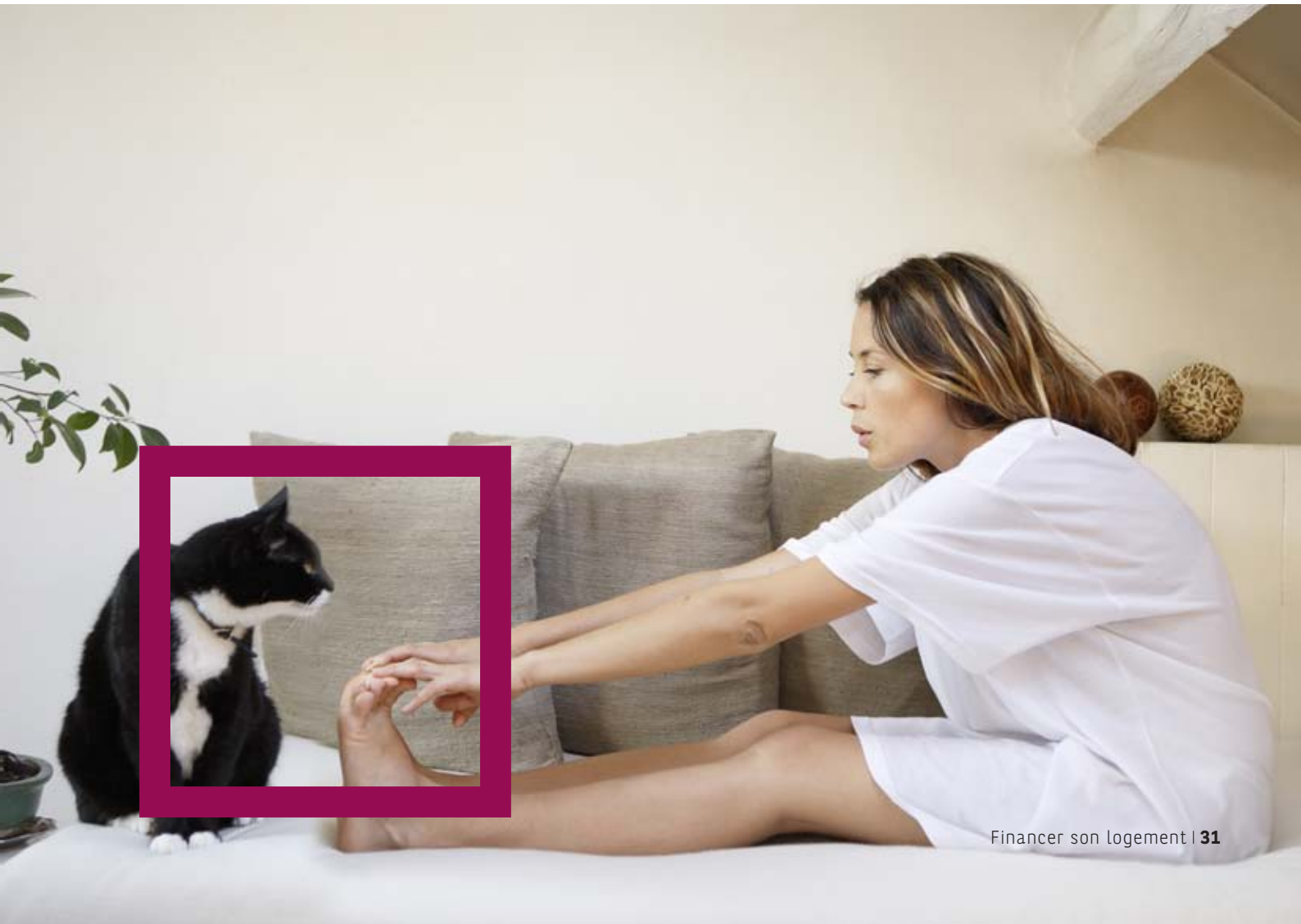
- **dans le cadre** d'une garantie donnée, votre police couvre tout, sauf quelques exceptions clairement précisées ;
- **elle vous protège** non seulement contre les dégâts causés par l'incendie mais aussi contre les dégâts des eaux, le bris de vitres, les dégâts causés par une explosion, la foudre, l'électricité, une effraction, une tempête, une catastrophe naturelle, un acte de terrorisme... ;
- **comme ses garanties** évoluent avec leur temps, les écrans de télévision plasma, LCD ou led, les plaques cuisson vitrocéramiques et les panneaux solaires par exemple sont aussi couverts par la garantie Bris de vitres ;
- **si vous placez** un chauffe-eau solaire, du vitrage à haut rendement, une isolation de la toiture ou un système de ventilation, la plus-value est assurée automatiquement si vous avez utilisé le "Minisystème" comme méthode d'évaluation pour déterminer la valeur de votre bâtiment. En effet, dans ce cas, la valeur du bâtiment est calculée en fonction du nombre de pièces ;
- **ses limites** d'indemnisation comptent parmi les plus généreuses du marché.

Enfin, si vous optez pour une domiciliation de vos primes, c'est vous qui choisissez leur périodicité.

Vous pouvez même choisir une prime mensuelle sans frais supplémentaires.

En outre, vous bénéficiez d'un service de première qualité sur toute la ligne, de la signature du contrat au règlement des sinistres. □

Pour tous les événements prévus ou imprévus, il existe une assurance qui offre une sécurité financière au reste de la famille



Code
de conduite européen

Information personnalisée
aux candidats emprunteurs.

La commission européenne recommande aux banques européennes de donner une information précontractuelle personnalisée aux candidats emprunteurs.

Le code de conduite a pour but de faciliter la comparaison entre différentes propositions de crédit habitation réalisées aussi bien en Belgique qu'au niveau européen. Toutes les banques qui adhèrent au code de conduite vous présenteront les informations dans un ordre prédéterminé dans un souci de transparence. BNP Paribas Fortis et AG Insurance adhèrent au code de conduite européen.

BNP Paribas Fortis et AG Insurance adhèrent au code de conduite européen

Vous recevez à chaque demande de simulation une fiche standardisée qui reprend l'ensemble des informations relatives à la formule de crédit, au taux, aux modalités de remboursement, aux assurances décès et habitation, aux garanties à constituer...

Le code de conduite a aussi pour but d'assurer une information complète aux candidats emprunteurs.

Chez BNP Paribas Fortis, un exemplaire du Code de Conduite européen vous sera remis sur simple demande. □

Déduction
Crédit Hypothécaire

Le financement de l'achat, de la construction ou de la transformation d'un bien immobilier par un crédit hypothécaire peut entraîner d'appréciables économies d'impôt

Importantes déductions
pour crédits hypothécaires.

Ces économies d'impôt ont trait aux intérêts payés, aux amortissements de capital et aux primes d'assurance-vie si le crédit est garanti par une assurance-vie (à l'exclusion des primes d'assurance-vie liée à un ou plusieurs fonds d'investissement).

La fiscalité en matière de crédits hypothécaires est relativement complexe. Elle a subi de profondes modifications suite à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions fiscales au 01/01/2005. La fiscalité est en effet simplifiée pour les crédits habitation signés à partir du 01/01/2005 en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre et unique.

Vous aimeriez en savoir plus sur vos possibilités fiscales ? Fixez un rendez-vous avec votre conseiller BNP Paribas Fortis ou demandez-lui notre brochure "Le fisc et votre habitation".

L'administration fiscale met aussi à votre disposition une brochure intitulée "La fiscalité de votre habitation". Vous pouvez vous la procurer en contactant le : **Service Public Fédéral Finances** Service Communication, North Galaxy, bld du Roi Albert II 33, bte 70, 1030 Bruxelles ; tél. : 02 572 57 57 ; Site web : www.minfin.fgov.be (> publications).

Réductions d'impôts sur les investissements consentis en vue d'économiser l'énergie
Soucieux de contribuer à la protection de l'environnement, les pouvoirs publics apportent pleinement leur soutien aux investissements consentis en vue d'économiser l'énergie : remplacement d'une ancienne installation de chauffage central, placement de vitrage isolant, etc.

Le site web de www.creditenergie.be est le point de départ idéal pour en savoir plus.

Bien entendu, les instances régionales ont aussi rassemblé toutes les informations utiles pour leur Région :

- **Région wallonne** : www.energie.wallonie.be
- **Région de Bruxelles-Capitale** : www.ibgebim.be
- **Région flamande** : www.energiesparen.be. □

Aide & Primes
Régionales

Les aides octroyées
par chaque région

Chaque Région octroie des aides pour faciliter l'accession à la propriété.
Ces mesures permettent d'alléger considérablement les investissements liés à vos projets. Raison suffisante pour vous les présenter brièvement ici. Voici donc une description succincte des aides régionales en vigueur ainsi que les coordonnées des bureaux de renseignements qui sont à votre disposition pour toute information complémentaire. (Attention : ces données ne sont que le reflet de la situation du moment et sont donc sujettes à modifications).

Région wallonne
Les aides régionales concernent :
- **l'acquisition** ;
- **la construction** ;
- **la démolition** ;
- **la réhabilitation** ;
- **la restructuration** ;
- **la rénovation** et l'embellissement ;
- **le logement** conventionné ;
- **l'assurance** gratuite contre la perte de revenu ;
- **le prêt** "jeunes".

- **Le numéro gratuit** 0800 11 901 vous fournit les premiers renseignements à propos des aides.
- **Les services de la Division du Logement** (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) sont accessibles au 081 33 21 11 pour vous fournir toutes les informations et formulaires utiles en ce domaine.
- **Le site internet** http://mrw.wallonie.be/dgatlp (> logement > aides) donne un aperçu des aides octroyées.

Vous pouvez y télécharger tous les formulaires de demande.

Région de Bruxelles-Capitale
Les primes concernent :
- **l'embellissement** des façades ;
- **la rénovation** de l'habitat ;
- **le déménagement** ;
- **l'énergie**.

L'information relative aux aides préalablement à l'introduction d'un dossier et les formulaires de demande de primes peuvent être obtenus à cette adresses :
- **"Information-Logement"**
Gare du Nord, rue du Progrès 80
1035 Bruxelles - tél. 0800 40 400
e-mail : aatl.logement@mrbc.irisnet.be

Région flamande
L'aide concerne une prime à l'amélioration et/ou à l'adaptation. Toute information ainsi que les formulaires de demande peuvent être obtenus :

- **dans votre commune** ;
- **sur le site web** www.bouwenenwonen.be ;
- **en contactant** la Vlaamse infolijn : tél. : 0800 30 201 ; courriel : info@vlaanderen.be ;
- **site web** : www.vlaanderen.be. □

Important

Si vous avez contracté un crédit hypothécaire destiné à la construction, l'achat ou la rénovation de votre logement, il existe également une assurance gratuite 'logement garanti'.

Le formulaire de demande de l'assurance peut être obtenu auprès de la 'Vlaamse Infolijn' 0800 30 201 ou sur le site www.bouwenenwonen.be qui donnera également toute information souhaitée.

En pratique

Construire & acheter

Nouvelle construction et achat dans la pratique

La plupart des immeubles existants se vendent de gré à gré

Acheter une habitation

Vente de gré à gré

La plupart des immeubles existants se vendent de gré à gré. Le vendeur peut, s'il le veut, désigner un notaire qui interviendra dans la transaction, mais ce n'est pas nécessaire. En tant qu'acheteur, vous pouvez aussi choisir votre propre notaire, sans pour autant que les honoraires notariaux n'en soient augmentés.

Option sur la vente

Si vous vous laissez tenter par une maison ou un appartement, il vous est loisible de solliciter du vendeur une option sur la vente. Le propriétaire s'oblige, pendant une période convenue d'avance, à ne vendre le bien qu'à vous-même moyennant un prix déterminé.

Durant cette période, il ne peut vendre le bien à une autre personne, même si cette dernière lui offre un prix plus élevé.

En pratique, vous allez utiliser la période convenue pour régler le financement éventuel. Comme acheteur, vous n'êtes pas lié par cette option de vente.

Compromis

Ce qui lie vraiment les deux parties, c'est le compromis ou la convention sous seing privé. Dans le compromis, signé par le vendeur et vous-même, vous consignez le maximum d'éléments de la vente de la manière la plus détaillée possible.

Le compromis prévoit généralement un acompte. Dès ce moment, vous pouvez requérir l'assistance de votre notaire

> pour vous aider dans la rédaction du compromis.

Acheter en vente publique
Certains biens immobiliers sont mis en vente par notaire.

La vente peut être soit volontaire - par exemple, dans l'espoir qu'une surenchère entre acheteurs conduira à un prix élevé - soit forcée. C'est le cas lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une succession où les différents héritiers ne sont pas d'accord sur le partage. Cela peut aussi être la conséquence d'une faillite ou d'une procédure de saisie.

Dans la plupart des cas, la vente publique se déroule en une seule séance. Le notaire peut fixer le montant de la **mise à prix de départ** et octroyer, sous certaines conditions, une prime a l'adjudicataire définitif sous forme d'une réduction du prix de vente. Lorsqu'un droit de surenchère est prévu, une offre supérieure de minimum 10 % peut être faite entre 15 et 30 jours au maximum après la première séance. Dans ce cas, le bien est attribué de manière définitive à la deuxième séance.

Attention ! A tout moment, le vendeur peut encore décider de retirer le bien de la vente. Une vente publique entraîne des frais d'achat très élevés. Ceux-ci peuvent être jusqu'à 5 % plus élevés que dans le cas d'une vente de gré à gré et s'élèvent à 22 % du prix d'achat effectif.

Faire construire

Le régime de la TVA
Lors de l'achat d'un bien immobilier existant, vous devez payer des frais d'enregistrement ; dans le cas d'une habitation en construction ou achetée sur plan, vous devez payer la TVA.

Le régime TVA (plus avantageux) peut cependant être d'application lors de l'achat d'une habitation existante.

Pour cela, un certain nombre de conditions doivent être remplies.

La TVA est également applicable sur le terrain si l'habitation neuve et le terrain sont vendus en même temps par la même personne. Si ce n'est pas le cas, la TVA est appliquée sur la vente de l'habitation neuve et les droits d'enregistrement doivent être payés pour la vente du terrain.

De plus, il doit s'agir d'une "nouvelle" construction. Une habitation est considérée comme neuve, pour l'application de la TVA, lorsqu'elle est vendue avant la construction (vente sur plan), pendant ou après la construction, mais dans ce dernier cas au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle a lieu le premier enrôlement du précompte immobilier.

Le particulier qui vend peut opter, en vue de cette vente unique, pour le statut "d'assujetti occasionnel à la TVA". De cette manière, en tant que vendeur, il peut déduire de la TVA qu'il doit à l'Etat la TVA qu'il a lui-même payée sur les matériaux de construction et sur la main-d'oeuvre.

Construire soi-même ou travailler avec un promoteur
Celui qui opte pour une nouvelle construction a le choix entre être lui-même le maître d'ouvrage ou travailler avec un promoteur immobilier.

Dans ce dernier cas, vous bénéficierez d'une série de mesures de protection légales (la "loi Breyne"), notamment en cas de faillite du promoteur immobilier et/ou de l'entrepreneur d'un bien acheté sur plan ou clef sur porte.

Ainsi, un entrepreneur agréé doit déposer une garantie d'un montant de 5 % du prix total de la construction. Un entrepreneur non agréé doit même déposer une garantie bancaire totale. Par celle-ci, sa banque s'engage, entre autres, à tenir à disposition les fonds nécessaires en cas de manquement de l'entrepreneur ou du promoteur pour quelque raison que ce soit.

Le décret sur l'assainissement du sol
En Région flamande, depuis le 1er octobre 1996, une attestation de sol doit être demandée lors de chaque cession d'un terrain. Il appartient au notaire de veiller à la présence de cette attestation en cas de vente. L'attestation est délivrée par l'OVAM et signale un (éventuel) état de pollution. ☐

Dans la plupart des cas, la vente publique se déroule en une seule séance

Une vente publique entraine des frais d'achat très élevés

Infos

conseils et suivi

BNP Paribas Fortis

sera toujours là pour vous.

Tout savoir sur nos Crédits Habitation

Cette brochure met en lumière un certain nombre d'aspects importants de l'achat ou de la construction d'une habitation. Tous les aspects n'ont évidemment pu être abordés de manière aussi détaillée que nous l'aurions souhaité.

Tout savoir sur nos Crédits Habitation
Un Crédit Habitation ne se signe pas sur un coup de tête. Nous vous invitons donc à effectuer des simulations qui ne vous engagent à rien. Vous auriez ainsi des chiffres noir sur blanc. Car des projets réussis se basent toujours sur de bons conseils.

Et les possibilités ne manque pas :

- **en ligne**, sur bnpparibasfortis.be/infologement ;
- **dans l'une de nos agences** en fixant un rendez-vous avec un conseiller ;
- **en appelant Phone banking** au 02 433 40 32 (du lundi au vendredi de 7 à 22h et le samedi de 9h à 17h).

Vous trouverez aussi une mine d'informations dans notre dossier internet "Habiter". Quels que soient vos projets, vous pouvez y demander de la documentation sur mesure.

Suivez votre Crédit Habitation pas à pas
PC banking vous permet de consulter en quelques clics de souris tous les détails de votre Crédit Habitation. Vous souhaitez savoir quel montant vous pouvez encore utiliser ? PC banking vous donne la réponse immédiatement. □

Un conseil ?
Une information ?
Une opération ?

BNP Paribas Fortis est à votre disposition.

Passez en agence
(sur rendez-vous, lu-ve jusqu'à 19 h ; sa 9-12 h)

Appelez-nous au 02 433 40 32
(lu-ve 7-22 h ; sa 9-17 h)

Surfez sur www.bnpparibasfortis.be
(7 jours sur 7, 24 h sur 24)

Surfez sur m.bnpparibasfortis.be
(pour mobiles - 7 jours sur 7, 24 h sur 24)

BNP Paribas Fortis est la dénomination commerciale de Fortis Banque sa, inscrite et agissant comme agent d'assurance sous le n° CBFA 25.879 A pour AG Insurance sa. BNP Paribas Fortis distribue les produits d'assurance d'AG Insurance.

La Top Habitation, La Top Familiale, Easy Fund Plan, Home Fund Plan, Home Leader Plan, Leader & Team Plan, Leader Pension Plan, Assurance solde restant du et Temporaire deces a capital constant sont des produits d'AG Insurance sa, bd E. Jacqmain 53, B-1000 Bruxelles, tel. +32(0)2 664 81 11 - Fax +32(0)2 664 81 50 ; www.aginsurance.be, TVA BE 0404.494.849. Entreprise agreee sous le numero de code 0079 pour pratiquer toutes les branches 'Non-Vie'(branches 1 a 18) (AR 4/7/79 - MB 14/7/79, AR 29/12/86 - MB 14/1/87, AR 7/12/88 - MB 20/12/88, Decision CBFA 31/5/05 - MB 14/6/05).

Consultez la "Fiche info financière Assurance-vie" décrivant les caractéristiques de Home Invest Plan dans votre agence BNP Paribas Fortis ou sur le site www.bnpparibasfortis.be.

Sous réserve d'acceptation de votre demande par Fortis Banque s.a., prêteur, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, RPM Bruxelles, TVA BE 403.199.702., BNP Paribas Fortis est la filiale de Fortis Banque.

Fortis Banque sa
Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
TVA BE0403.199.702
CBFA n° 25.879 A

Cette brochure a été imprimée sur du papier recyclé à 100 % portant l'écolabel européen.

E.R. : Francis Peene, Fortis Banque sa, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, RPM Bruxelles - IF9250 | 02-2011 | 13887 Made in BNP Paribas • Media Processing

BNP PARIBAS FORTIS | La banque et l'assurance d'un monde qui change